

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Konopnica w gminie Konopnica sporządzone stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Konopnica w gminie Konopnica, sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XII/68/19 Rady Gminy Konopnica z dnia 30 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Konopnica.

Obszar objęty planem położony jest w środkowej części gminy, we wsi Konopnica. Zajmuje powierzchnię ok. 7,08 ha.

Przedmiotem projektu planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz z polityką przestrzenną gminy określoną w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica uchwalonej Uchwałą Nr XX / 117/16 Rady Gminy Konopnica z dnia 20 grudnia 2016r.

W powyższym dokumencie obszar objęty opracowaniem obejmuje tereny osadnictwa wiejskiego, tereny rolne oraz komunikacji. Zgodnie z wytycznymi ustalonymi w studium na terenach osadnictwa wiejskiego możliwe jest lokalizowanie zabudowy zagrodowej.

W projekcie planu wyznaczono: tereny zabudowy zagrodowej, tereny rolne oraz teren drogi publicznej klasy dojazdowej uwzględniając przy tym ustalone w studium przeznaczenia tj. tereny osadnictwa wiejskiego, tereny rolne oraz komunikacji.

W projekcie planu nie uwzględniono zgodnie z wnioskiem właściciela działki o nr ewid 613 we wsi Konopnica projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia wraz stacją redukcyjno-pomiarową gazu wyznaczonego w obowiązującym planie miejscowym z 2003 r.

Gazociąg ten uwzględniony jest w obowiązującej dla gminy zmianie Studium, bowiem na etapie sporządzania Studium był on zapisany w nieobowiązującym już planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego z 2010 r. (uchwała Nr LX/16/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.).

Jednak od okresu sporządzania dotychczasowych dokumentów planistycznych na szczeblu województwa jak i gminy upłynęło wiele lat i zmieniły się plany inwestycyjne gestorów sieci gazowych. W piśmie znak: LO.RODZ.420.002.JM.2018 z dnia 08.01.2018r. Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. informuje, że nie planuje budowy sieci gazowej poprzez działkę 613 obręb 5 w miejscowości Konopnica.

Dodatkowo w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. przyjętego uchwałą Nr LV/679/18 przez Sejmik Województwa Łódzkiego przedmiotowy gazociąg nie został uwzględniony.

W związku z tą zmianą w planie województwa łódzkiego przy sporządzaniu nowej edycji Studium dla Gminy Konopnica, przebieg przedmiotowego gazociągu nie zostanie uwzględniony. W dniu 10 czerwca 2020 r. uchwałą Nr XVIII/112/20 Rada Gminy Konopnica podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica.

Ustalone w projekcie planu przeznaczenia nie wprowadzają zmian w zakresie kierunków zagospodarowania i zasad zagospodarowania określonych w obowiązującym Studium, a jedynie doprecyzują te zasady uzgadniając przy tym jednocześnie wniosek właściciela działki, plany Polskiej Spółki Gazowniczej oraz ustalenia norm wyższych, czyli ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.

Należy również pamiętać, że Studium jest aktem o charakterze ogólnym, gdyż wyznacza jedynie kierunki polityki przestrzennej gminy, których doprecyzowanie i uszczegółowienie następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo Studium wiąże organ planistyczny co do ogólnych wytycznych oraz założeń polityki przestrzennej gminy i właśnie w tym kontekście, postanowienia planu muszą być zgodne z założeniami studium. W związku z powyższym w projekcie planu nie uwzględniono przebiegu projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia, gdyż ustalenia studium nie mogą przesądzać

w sposób ostateczny o realizacji sposobu gazyfikacji gminy. Uwzględnienie w projekcie planu przebiegu projektowanego gazociągu zgodnie z obowiązującym Studium stworzyłoby sytuację, w której to w zapisach ww. opracowania wprowadzono by z konieczności nieaktualne już informacje.

Zgodnie z wytycznymi przyjętymi w Studium w rozdziale – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego

„... studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie jest aktem prawa miejscowego, lecz jedynie dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy...

....Ustalenia zawarte w tekście Studium oraz na rysunkach Studium nie są ścisłym przesądzeniem o formie i granicach zainwestowania i użytkowania terenów, bowiem określają kierunki zagospodarowania przestrzennego...”

oraz w rozdziale - Interpretacja Zapisów Ustaień Studium

„.... Wytyczne zawarte w tekście i na rysunkach Studium wyrażają jedynie kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów, nie są zaś ścisłym przesądzeniem o formie i granicach zainwestowania i użytkowania terenów. Ustalenia dotyczące formy użytkowania terenów dotyczą podstawowych i uzupełniających lub towarzyszących rodzajów zabudowy. Na tych terenach mogą być realizowane inne formy zabudowy i zagospodarowania pod warunkiem, że nie pozostają one w sprzeczności z formami określonymi w Studium ...”

Zaproponowane zagospodarowanie terenów w projekcie planu jest zgodne z polityką przyjętą w Studium.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy, które dotyczą obszaru objętego projektem planu miejscowego zostały zrealizowane poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów i ustaleń w części tekstowej i graficznej planu.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz materiałów wykończeniowych obiektów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenie:
 - a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji z zakresu: dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych oraz melioracji;
 - b) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
 - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu, tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych, gromadzenia odpadów na terenie działek z wyłączeniem czasowego gromadzenia odpadów w pojemnikach na śmieci wraz z ich segregacją i wywozem w ramach zorganizowanego systemu utrzymania porządku w gminie;

- d) obowiązek ochrony przed hałasem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM, dla którego obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

W granicach obszaru planu występują grunty zmeliorowane dla których ustala się obowiązek zachowania i utrzymania urządzeń melioracji wodnych z możliwością ich przebudowy lub likwidacji, w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie pozostałego systemu drenaży, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Na fragmencie obszaru objętego planem znajdują się grunty rolne stanowiące użytki rolne IIIb klasy bonitacyjnej. Przez fragment ten przebiega istniejąca infrastruktura – (napowietrzna linia elektroenergetyczna). Jednak ze względu na warunki eksploatacji tej infrastruktury użytkowany jest i będzie bez przeszkód w dotychczasowy sposób (brak słupów). Przebieg linii elektroenergetycznych napowietrznych, nie prowadzi bowiem do zmiany przeznaczenia gruntu na cele nierolne.

Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenów nie zmienia przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. W związku z powyższym, nie występuje konieczność występowania z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326).

Cały obszar objęty planem miejscowym jest położony w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 „Częstochowa”, w granicach którego obowiązują zasady ochrony wód podziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Działając na podstawie art. 48 ust. 7 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029), odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Szynkielów, po uzgodnieniu z właściwymi organami.

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na obszarze objętym planem brak zabytków określanych przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.) oraz dóbr kultury współczesnej z definiowanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy, które kształtuje sposób wykonywania prawa własności nieruchomości;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez ogłoszenie w prasie

miejscowej, zamieszczenie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej oraz obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Konopnica:

- a) o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, a także o możliwości składania wniosków do projektu planu; w wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski od instytucji i organów uzgadniających i opiniujących projekt planu,
- b) o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a także o możliwości składania uwag do projektu planu; przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, a także o możliwości składania wniosków do projektu planu; w wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski od instytucji i organów uzgadniających i opiniujących projekt planu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez przeprowadzenie procedury zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody.

2. Przy ustalaniu przeznaczenia terenów, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania są wynikiem analiz istniejącego zagospodarowania i polityki przestrzennej gminy wyznaczonej w Studium dla tego terenu.

Ustalając zasady zagospodarowania poszczególnych terenów kierowano się potrzebą uporządkowania stanu istniejącego i właściwego kształtowania ładu przestrzennego, przy zachowaniu wymagań przepisów odrębnych.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez projektowanie struktury przestrzennej opartej o istniejący system komunikacyjny oraz wystarczający na obecnym etapie stopień wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnej dla nowej zabudowy.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Ocena aktualności Studium i uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została przyjęta uchwałą Nr XIII/71/16 Rady Gminy Konopnica z dnia 22 marca 2016r.

Dokument ten wskazuje na aktualność poprzedniej edycji zmiany Studium. Należy jednak stwierdzić, że sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Konopnica, stanowi realizację polityki przestrzennej gminy.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzona zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym nie wykazała ujemnego wyniku finansowego przedsięwzięcia.